

ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. აუდიტორის დასკვნაში ვალდებულები ვართ, რომ ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე იმ შემთხვევაში თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა;

- ◆ ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

სხვა საკითხებთან ერთად. ხელმძღვანელობასა და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, ვაწვდით ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბებისა და ვადების, აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგების, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ, რომლებიც გამოვლენილ იქნა აუდიტის პროცესში.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონით (კანონი) განსაზღვრული მე-7 მუხლის მე-6 ნაწილით მოთხოვნილ ინფორმაციის შესაბამისობაზე და არსებითი უზუსტობების არსებობის შემთხვევაში მივუთითოთ მათ არსზე. ასევე, განვაცხადოთ მმართველობის ანგარიშგების საქმიანობის მიმოხილვის ნაწილის კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევის შესახებ.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგებაში ასახეული ინფორმაცია თანხვედრაშია ფინანსურ ანგარიშგებასთან და მოიცავს “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

ლევან ბერიძე (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-660546)

შპს „ემდიემ კონსალტინგის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

9 ნოემბერი 2020 წელი

შპს „ბოტონ დეველოპმენტ“

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

ფინანსურ რისკებს წარმოადგენს საკრედიტო, ლიკვიდურობის, საპროცენტო განაკვეთებისა და სავალუტო რისკები.

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების დაუფარავობის შემთხვევაში. კომპანიის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. კომპანიის მოთხოვნების (დებიტორული დავალიანების) ძირითადი ნაწილი არარეზიდენტ კლიენტებზე მოდის.

კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. კომპანია საკრედიტო რისკის მართვის პოლიტიკის ფარგლებში ახორციელებს ფინანსური აქტივების საკრედიტო ხარისხის ანალიზს. ფინანსური მოთხოვნების საკრედიტო ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში (შენიშვნა 18).

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის მენეჯმენტი ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე. კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით, და განსაზღვრავს კომპანიის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს. ფინანსური ინსტრუმენტების ლიკვიდურობის ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში (შენიშვნა 18).

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო პირობების ცვლილების შედეგად. კომპანიის საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი შემოსავლების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების და ვალუტის კურსის ცვლილებებთან კავშირში. კომპანია არ დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგან მიმდინარე და შესადარის პერიოდში არ გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები. სავალუტო რისკი განისაზღვრება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანია არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის. ფინანსური ინსტრუმენტების სავალუტო ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში (შენიშვნა 18).

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2020 წლის 9 ნოემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

დავით ცირეკიძე

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

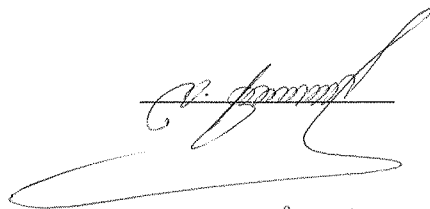
სრული შემოსავლის ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს
(ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი უძრავი ქონების რეალიზაციიდან	4	4,060,202	12,046,028
თვითღირებულების ხარჯები	5	(2,762,194)	(1,675,524)
საერთო მოგება		1,298,008	10,370,504
სხვა შემოსავალი		383	(89,252)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	6	(1,397,928)	(1,955,805)
საოპერაციო მოგება		(99,536)	8,325,447
ფინანსური შემოსავალი/ხარჯი ნეტო	7	(989,890)	(52,104)
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების ეფექტი		(378,876)	216,797
მოგება დაბეგვრამდე		(1,468,302)	8,490,140
მოგების გადასახადის ხარჯი	8	-	-
წმინდა მოგება		(1,468,302)	8,490,140

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2020 წლის 9 ნოემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი



დავით ცირეკიძე

მთავარი ბუღალტერი



ნინო თევზაძე



შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგება და მმართველობის ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შინაარსი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება.....	3
--	---

ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	7
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	8
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	9
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	10

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	11
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.....	11
3. ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები	18
4. შემოსავალი რეალიზაციიდან	19
5. თვითღირებულების ხარჯები	19
6. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	19
7. ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯი), ნეტო	20
8. მოგების გადასახადი	20
9. ძირითადი საშუალებები	21
10. არამატერიალური აქტივები	22
11. მარაგები.....	22
12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	22
13. ფული და ფულის ეკვივალენტები	22
14. საგადასახადო აქტივები	23
15. გაცემული სესხები	23
16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....	23
17. მიღებული სესხები.....	23
18. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა	24
19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	29
20. პირობითი ვალდებულებები	29
21. საწარმოს უწყვეტობის განხილვა.....	30
22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	30
23. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება	30

მმართველობის ანგარიშგება.....	31
-------------------------------	----

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტის“ ხელმძღვანელებს და მეწილეებს,

უარყოფითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ბოსტონ დეველოპმენტის“ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების, აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი მოსაზრებით, დასკვნის „უარყოფითი მოსაზრების საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხის მნიშვნელობის გამო, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით სამართლიანად და სრულად არ ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფინანსური შედეგებისა და ფულადი ნაკადების ჩათვლით ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

უარყოფითი მოსაზრების საფუძველი

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტის“ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში შემოსავალი აღიარებული აქვს სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების რეალიზაციის ხელშეკრულებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით, რაც არ არის შესაბამისი ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებით, კერძოდ, ფასს 15-ით „ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“, შემოსავლად აღიარებისთვის განსაზღვრულ ყველა სავალდებულო მოთხოვნასთან, ვინაიდან ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები დასრულებული არ იყო, ხოლო ფასს 15-ის მიხედვით საწარმომ მაშინ უნდა აღიაროს ამონაგები, როდესაც (ან როგორც კი) საწარმო შეასრულებს შესასრულებელ ვალდებულებას დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის გადაცემით. აქტივი გადაცემულად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, როდესაც (ან როგორც კი) მომხმარებელი მოიპოვებს მოცემულ აქტივზე კონტროლს. ასევე, ფასს-15-ის მიხედვით, საწარმომ ამონაგების სახით უნდა აღიაროს გარიგების ფასის ის ნაწილი, რომელიც მიაკუთვნა მოცემულ შესასრულებელ ვალდებულებას. თავისი შინაარსით, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველების მიერ გადახდილი თანხები წარმოადგენს მიღებულ ავანებს და საწარმოს მიერ ამონაგების აღიარებით დარღვეულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან, კერძოდ, ფასს 15-თან შესაბამისობა. აღნიშნული შეუსაბამობა არსებითი და ყოვლისმომცველია.

ჩვენ აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით გათვალისწინებული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის

პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიული ეთიკის კოდექსის“ შესაბამისად. აგრეთვე, ვასრულებთ სხვა ეთიკურ ვალდებულებებს, რომლებიც აღნიშნული კოდექსით არის განსაზღვრული. გვჯერა, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

ჩვენს პასუხისმგებლობას წარმოადგენს, გამოვთქვათ მოსაზრება კომპანიის მიერ წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგების ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობაზე და განვიხილოთ, მოიცავს თუ არა მმართველობის ანგარიშგება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას.

სხვა გარემოებები

კომპანიისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებზე გადასვლის თარიღი არის 2018 წლის 1 იანვარი და შესაბამისად, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს ფასს-ების შესაბამის პირველ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ყურადღებას ვამახვილებთ იმ ფაქტზე, რომ კომპანიის 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩაატარა სხვა აუდიტორმა. შესაბამისად, ჩვენს მიერ გამოთქმული მოსაზრება ეხება 2019 წლის საანგარიშგებო პერიოდს.

ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ასევე, შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის სფეროს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას წარმოადგენს, შეაფასოს აქვს თუ არა კომპანიას უნარი გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდნა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს სხვა არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს. ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

კომპანიის ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგება მოამზადოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას იქონიებენ მომხმარებლის მიერ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, აუდიტის მსვლელობისას ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა, ჩვენ ასევე:

- ◆ ვახორციელებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკების იდენტიფიცირებას. ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარმოდგენას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას;
- ◆ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაბამის შიდა კონტროლის სისტემას რათა დავგეგმოთ აუდიტორული პროცედურები რომლებიც არის შესაფერისი კონკრეტულ გარემოებებთან, მაგრამ არა იმ მიზნით რომ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე გამოვთქვათ მოსაზრება;
- ◆ ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას. ასევე, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებებისა და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- ◆ დასკვნა გამოგვაქვს იმის შესახებ, თუ რამდენად მიზანშეწონილია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. აუდიტორის დასკვნაში ვალდებულები ვართ, რომ ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით

შენიშვნებზე იმ შემთხვევაში თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა;

- ◆ ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

სხვა საკითხებთან ერთად. ხელმძღვანელობასა და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, ვაწვდით ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბებისა და ვადების, აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგების, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ, რომლებიც გამოვლენილ იქნა აუდიტის პროცესში.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონით (კანონი) განსაზღვრული მე-7 მუხლის მე-6 ნაწილით მოთხოვნილ ინფორმაციის შესაბამისობაზე და არსებითი უზუსტობების არსებობის შემთხვევაში მივუთითოთ მათ არსზე. ასევე, განვაცხადოთ მმართველობის ანგარიშგების საქმიანობის მიმოხილვის ნაწილის კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევის შესახებ.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგებაში ასახეული ინფორმაცია თანხვედრაშია ფინანსურ ანგარიშგებასთან და მოიცავს “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

ლევან ბერიძე (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-660546)

შპს „ემდიემ კონსალტინგის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

9 ნოემბერი 2020 წელი

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს
(ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი უძრავი ქონების რეალიზაციიდან	4	4,060,202	12,046,028
თვითღირებულების ხარჯები	5	(2,762,194)	(1,675,524)
საერთო მოგება		1,298,008	10,370,504
სხვა შემოსავალი		383	(89,252)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	6	(1,397,928)	(1,955,805)
საოპერაციო მოგება		(99,536)	8,325,447
ფინანსური შემოსავალი/ხარჯი ნეტო	7	(989,890)	(52,104)
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების ეფექტი		(378,876)	216,797
მოგება დაბეგვრამდე		(1,468,302)	8,490,140
მოგების გადასახადის ხარჯი	8	-	-
წმინდა მოგება		(1,468,302)	8,490,140

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2020 წლის 9 ნოემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი _____ დავით ცირეკიძე

მთავარი ბუღალტერი _____ ნინო თევზაძე

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

	შენიშვნა	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	9	1,889,853	2,243,426	1,276,389
არამატერიალური აქტივები	10	2,044	2,474	2,904
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	15	38,424	38,424	-
დაუმთავრებელი მშენებლობა		4,788,445	2,232,730	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		6,718,766	4,517,054	1,279,293
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	15	87,545	29,443	-
საგადასახადო აქტივები	14	62,409	75,625	-
მომწოდებლებისთვის გადახდილი ავანსები	12	7,068,303	1,415,362	-
მარაგები	11	3,080,856	661,901	19,518
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	2,894,300	4,669,595	36,920
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	11,796	466,731	11,833
სულ მიმდინარე აქტივები		13,205,209	7,318,657	68,271
სულ აქტივები		19,923,975	11,835,711	1,347,564
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		1,361,814	333,811	238,768
გაუნაწილებელი მოგება (ზარალი)		6,685,128	8,153,430	(336,710)
სულ კაპიტალი		8,046,942	8,487,241	(97,942)
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	17	9,508,640	1,896,513	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		9,508,640	1,896,513	-
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული მოკლევადიანი სესხები	17	204,558	389,615	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	2,163,834	1,062,342	1,445,506
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		2,368,392	1,451,957	1,445,506
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		19,923,975	11,835,711	1,347,564

11 - 30 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს
(ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
2018 წლის 1 იანვარი	238,768	(336,710)	(97,942)
საწესდები კაპიტალის გაზრდა/შემცირება	95,043		95,043
წლის სრული შემოსავალი		8,490,140	8,490,140
გამოცხადებული დივიდენდი	-	-	-
2018 წლის 31 დეკემბერი	333,811	8,153,430	8,487,241
საწესდები კაპიტალის გაზრდა/შემცირება	1,028,003		1,028,003
წლის სრული შემოსავალი	-	(1,468,302)	(1,468,302)
გამოცხადებული დივიდენდი	-	-	-
2019 წლის 31 დეკემბერი	1,361,814	6,685,128	8,046,943

11 - 30 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს (ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მყიდველებისა და დამკვეთებისაგან მიღებული ფულადი სახსრები		5,225,951	8,180,969
სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაბრუნებული დღგ		1,045,060	-
მომწოდებლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები		(12,334,401)	(5,513,768)
გაცემული შრომის ანაზღაურება		(1,349,124)	(1,412,825)
გადახდილი გადასახადები		(104,527)	(214)
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები		(565,086)	(31,547)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		(8,082,128)	1,222,615
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(68,830)	(1,049,473)
სესხის გაცემა		(492,621)	(67,867)
გაცემული სესხის მიღება		339,870	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(221,581)	(1,117,340)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
საწესდებო კაპიტალის შევსება		1,028,003	95,043
გრძელვადიანი სასესხო და სხვა ვალდებულებების აღება		7,673,100	295,573
მიღებული სესხის ძირის და პროცენტის დაფარვა		(705,033)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		7,996,070	390,616
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/შემცირება		(307,639)	495,891
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		466,731	11,833
სავალუტო კურსის ცვლილების ეფექტი ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(147,295)	(40,993)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	13	11,797	466,731

11 - 30 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები ინდივიდუალური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს
(ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტი“ (შემდგომში კომპანია) დაარსდა საქართველოში 2017 წლის 11 აპრილს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია: 404535446 კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, გალაკტიონ ტაბიძის ქუჩა N19;

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს სასტუმროს და სასტუმროს აპარტამენტების მშენებლობას. კერძოდ, კომპანია ახორციელებს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს თბილისში, გორგასლის ქ, ჩიხი II, 4 (ნაკვ.N5/21; საკადასტრო: 01.18.09.005.021) 5 ვარსკვლავიანი სასტუმროს მშენებლობას, რომლის საერთო ფართობია 12938 კვ.მ; კომპანიას სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2018 წლის 26 იანვრის N5217522 ბრძანების საფუძველზე მინიჭებული აქვს ტურისტული საწარმოს სტატუსი;

კაპიტალის წილების პროცენტული ფლობა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

წილის მფლობელები	100%
ულუკბეკ მამატოვ	83%
ზურაბ თურმანიძე	6%
აზამატ ტურგუნბეკოვი	11%

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ.

2.1 მომზადების და შეფასების საფუძვლები

მოცემული ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს ფასს-ების სრულად შესაბამის პირველ ფინანსურ ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (მთლიანობაში ფასს-ები) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით - ანუ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. კომპანიის მენეჯმენტსა და მფლობელებს სურვილი აქვთ, განავითარონ კომპანიის საქმიანობა საქართველოში. მენეჯმენტს სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაფერისია კომპანიისათვის.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულადაა გამოყენებული ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა ინფორმაციაზე, თუ ეს სხვაგვარად არ არის აღნიშნული.

2.2 ახალი ფასს-ების მიღება, ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

2019 წლის პირველი იანვრის შემდეგ ძალაში მყოფი ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები, და შესწორებები:

არც ერთ ახალ სტანდარტს, ინტერპრეტაციას ან შესწორებას, რომელიც ეფექტურია 2019 წლის 1 იანვრიდან არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი ზეგავლენა.

ფასს 9 - ფინანსური ინსტრუმენტები

ფასს 9 ახალ მოთხოვნებს აწესებს ფინანსური აქტივების აღიარების, კლასიფიკაციისა და გაზომვის თვალსაზრისით. 2014 წლის ივლისში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოაქვეყნა ფასს 9-ის საბოლოო ვერსია. ის ჩაანაცვლებს ბასს 39-ს, რომელიც უკავშირდება ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციას და გაზომვას.

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

ფასს 9 ინარჩუნებს, მაგრამ ამარტივებს შერეულ გაზომვის მოდელს და აწესებს სამ ძირითად გაზომვის კატეგორიას ფინანსური აქტივებისთვის: ამორტიზებადი ღირებულება, რეალური ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში და რეალური ღირებულება მოგებასა და ზარალში.

ფინანსური აქტივების კლასიფიცირება დამოკიდებულია ორგანიზაციის ბიზნეს- მოდელსა და ფინანსური აქტივების საკონტრაქტო ფულადი სახსრების მოძრაობის მახასიათებლებზე. ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში იზომება რეალური ღირებულებით მოგებასა და ზარალში. გარდა ამისა, ფასს 9-ის მიხედვით, პირს შეუძლია შეუქცევადად წარმოადგინოს კაპიტალში ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულების რეტროსპექტიული ცვლილებები სხვა სრულ შემოსავალში.

ფასს 9-ში შემოტანილია ფინანსური აქტივების გაუფასურების გაზომვის “მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის” მოდელი, რაც ბასს 39-ის საკრედიტო დანაკარგის მოდელის საპირისპიროა. ფინანსური ვალდებულებები ბასს 39-ის მიხედვით კლასიფიცირდება და იზომება, გარდა საკრედიტო რისკის ცვლილების აღიარებისა სხვა სრულ შემოსავალში, რომელიც უკავშირდება იმ ვალდებულებებს, რომლებიც აისახება რეალური ღირებულებით მოგებასა და ზარალში.

ფასს 9-ში შემოტანილია ჰეჯირების აღრიცხვის ახალი მოდელი, რომელიც უკეთესად შეესაბამება ფინანსური და არაფინანსური რისკის ზემოქმედების ჰეჯირებისას ორგანიზაციის რისკის მართვის ზომების ხასიათს. გაფართოებულია იმ ინსტრუმენტების სახეობათა რიგი, რომლებიც კლასიფიცირდება ჰეჯირების ინტრუმენტებად. გარდა ამისა, ეფექტურობის ტესტი გაუქმდა და ჩანაცვლდა “ეკონომიკური ურთიერთობის” პრინციპით. ასევე, აღარ არის საჭირო ჰეჯირების ეფექტურობის რეტროსპექტიული შეფასება. გაზრდილია მოთხოვნები ორგანიზაციის რისკის მართვის ღონისძიებებთან დაკავშირებულ ახსნა-განმარტებით შენიშვნებზე. სტანდარტის სავალდებულო გამოყენება ძალაში შევიდა 2018 წლის 1 იანვრიდან. დასაშვებია მისი ვადამდე დანერგვა.

ფასს 16 - იჯარა

ფასს 16 იჯარა ჩაანაცვლებს არსებული იჯარის აღრიცხვის შემდეგ მეთოდურ მითითებებს: ბასს 17 ლიზინგი, IFRIC 4 განვსაზღვროთ შეიცავს თუ არა ხელშეკრულება იჯარას, SIC-15 საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება და SIC-27 გარიგების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას. იგი აუქმებს მოიჯარეთათვის არსებულ დღევანდელ ორმაგ სააღრიცხვო პრინციპს, რომელიც განასხვავებს ბალანსზე აღრიცხულ ფინანსურ ლიზინგს და ბალანსზე აღრიცხავ საოპერაციო ლიზინგს. სანაცვლოდ, რჩება ერთი ბალანსზე აღრიცხვის მოდელი, რომელიც ჰგავს დღევანდელ ფინანსური ლიზინგის აღრიცხვის პრინციპს. იჯარით გამცემის აღრიცხვის პრინციპები არსებული პრაქტიკის შესაბამისი რჩება - ე.ი. იჯარით გამცემი განაგრძობს ლიზინგის კლასიფიკაციას ფინანსურ და საოპერაციო იჯარებად. ფასს 16 მოქმედებს ყოველწლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2019 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდეგ. მისი ვადაზე ადრე მიღება დაშვებულია, თუ ამავდროულად მიღებული იქნება ფასს 15 შემოსავალი მომხმარებელთან არსებული კონტრაქტებიდან. კომპანია არ გეგმავს ამ სტანდარტის ადრე დანერგვას. ამჟამად, კომპანია აფასებს ზემოაღნიშნული სტანდარტების გამოყენების მოსალოდნელ გავლენას

მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ფასს 15 - შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

2014 წლის 28 მაისს გამოიცა ფასს 15, რომელიც მეწარმე პირებს კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან მიღებული შემოსავლების აღრიცხვის ერთიან, სრულ მოდელს სთავაზობს. ძალაში შესვლის შემდეგ (2017 წლის 1 იანვარი) ფასს 15 ჩაანაცვლებს შემოსავლის აღიარების არსებულ პრინციპს, მათ შორის ბასს 18 - შემოსავლები, ბასს 11 - სამშენებლო კონტრაქტები და მათთან დაკავშირებულ ინტერპრეტაციებს.

ფასს 15-ის ამოსავალი პრინციპი იმაში მდგომარეობს, რომ პირმა შემოსავალი ისე უნდა აღიაროს, რომ ამით ასახოს კლიენტებისათვის ნაკისრი საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემა ისეთი თანხით, რომელიც ასახავს ანაზღაურებას, რის მიღებასაც პირი ვარაუდობს ამ საქონლისა და მომსახურების სანაცვლოდ.

კერძოდ, სტანდარტი გვთავაზობს ერთ, პრინციპებზე დაფუძნებულ, ხუთეტაპიან მოდელს, რომელიც კლიენტებთან გაფორმებული ყველა კონტრაქტზე ვრცელდება:

- კლიენტთან კონტრაქტის იდენტიფიცირება;
- საკონტრაქტო ვალდებულებების დადგენა;

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

- ტრანზაქციის ფასის განსაზღვრა;
- ტრანზაქციის ფასის მიკუთვნება საკონტრაქტო ვალდებულებასთან;
- შემოსავლის აღიარება, როდესაც პირი საკონტრაქტო ვალდებულებას შეასრულებს.

ფასს 15-ის მიხედვით, საწარმო შემოსავალს აღიარებს საკონტრაქტო ვალდებულების შესრულებისას, ანუ მაშინ, როდესაც შესაბამის ვალდებულებასთან დაკავშირებულ საქონელსა თუ მომსახურებაზე “კონტროლი” კლიენტს გადაეცემა. უფრო დირექტიული ხასიათის ინსტრუქცია დაემატა ისეთ თემებს, როგორიცაა, მაგალითად, შემოსავლის აღიარების მომენტი, ცვლადი ანაზღაურების აღრიცხვა, კონტრაქტის შესრულებისა და მიღების ხარჯები და სხვა მსგავსი ასპექტები. ასევე, შემოდის შემოსავლის განმარტების ახალი მოთხოვნები. სტანდარტი სავალდებულო ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვარს. დასაშვებია მისი ვადამდე დანერგვა.

2.3 ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში შეფასების და წარსადგენის ვალუტა

ოპერაციებში კომპანია ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს კომპანიის ოპერაციებზე. ამგვარად, მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შეფასების ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს.

ოპერაციები შეფასების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში განიხილება, როგორც ოპერაცია უცხოურ ვალუტაში და აღირიცხება ბასს 21-ს „სავალუტო კურსების ცვლილებათა გავლენა“ მოთხოვნის შესაბამისად.

უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე.

უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. კურსთაშორის სხვაობიდან წარმოქმნილი მოგება და ზარალი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია მუხლში - „კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება, ნეტო“.

უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2019 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრისა და 1 იანვრის მდგომარეობით უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი იყო შემდეგი:

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
ლარი/1 აშშ დოლარი	2.8677	2.6766	2.5922
ლარი/1 ევრო	3.2095	3.0701	3.1044

2.4 ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებს მაშინ, როდესაც ხდება ინსტრუმენტთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულების მხარე. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება რეალური ღირებულებით. გარიგების დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ განეკუთვნება ფინანსური აქტივების ან ფინანსური ვალდებულებების შეძენას ან გამოშვებას (მოგებაში ან ზარალში რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების გარდა), პირველადი აღიარებისას, ემატება ან აკლდება ფინანსური აქტივებისა თუ ფინანსური ვალდებულებების რეალურ ღირებულებას. გარიგების დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ განეკუთვნება მოგებაში ან ზარალში რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების შეძენას ან გამოშვებას, მაშინვე არის აღირებული მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური აქტივები

კომპანია ფინანსურ აქტივებს ყოფს შემდეგ კატეგორიებად შეძენილი აქტივის ხასიათისა და მიზნობრიობიდან გამომდინარე:

- სესხები და მოთხოვნები;

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

- დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები;
- რეალური ღირებულებით აღრიცხული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით;
- გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები.

ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიის ფინანსური აქტივები წარმოდგენილია გაცემული სესხებით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებით და ფული და ფულის ეკვივალენტებით. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულსა და ფულს მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე.

აღნიშნული აქტივები არის არაწარმოებული ფინანსური აქტივები, რომლებსაც გააჩნიათ ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადასახდელები და აქტიურ ბაზარზე მათი ფასი კოტირებული არ არის. ასეთი ტიპის ფინანსური აქტივები, როგორც წესი, წარმოიშობა მომხმარებელთათვის საქონლის მიწოდებისა და მომსახურების გაწევის, ან სესხების გაცემის დროს, მაგრამ მოიცავს ასევე სხვა ტიპის საკონტრაქტო მონეტარულ აქტივებსაც. სესხებისა და მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალურ ღირებულებას დამატებული გარიგების დანახარჯები, რომელიც წარმოადგენს ფინანსური აქტივის შესყიდვის, ემისიის ან რეალიზაციის პირდაპირ დანახარჯებს, ხოლო შემდგომი აღიარება ხდება გაუფასურების რეზერვით შემცირებული ამორტიზებადი ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს ფინანსური აქტივები ფასდება შესაძლო გაუფასურების ნიშნების აღმოსაჩენად. ფინანსური აქტივები გაუფასურებულად ითვლება მაშინ, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური აქტივის პირველადი აღიარების შემდეგ მოვლენამ/მოვლენებმა გავლენა მოახდინა ინვესტიციიდან მოსალოდნელ სამომავლო ფულად ნაკადებზე.

გაუფასურების რეზერვის თანხა არის სხვაობა გაუფასურებულ მოთხოვნებთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე და საბალანსო ღირებულებებს შორის.

მოთხოვნებისა და გაცემული სესხების კატეგორიისთვის, რომლებიც წმინდა ღირებულებით არის წარმოდგენილი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასეთი რეზერვები აისახება ცალკე მუხლად, ხოლო შესაბამისი ზარალი აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნებისა და გაცემული სესხების ამოღება შეუძლებელია, აქტივის მთლიანი ღირებულება მცირდება შესაბამისი რეზერვით.

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც: (ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის; ან (ბ) იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას, ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: (ი) აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის კომპანიიდან გასვლა; ან (იი) კომპანია არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს უფლება, გაყიდოს აქტივი მესამე მხარეზე, გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს ორ სახეობად, გამომდინარე მათი ხასიათიდან:

- რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულება, მოგებაში ან ზარალში ასახვით
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსურ ინფორმაციაში კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები წარმოდგენილია მიღებული სესხებით და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებით. ამგვარი ტიპის ვალდებულებების აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, პირდაპირ დაკავშირებული ტრანზაქციის ღირებულების გათვალისწინებით.

საწყისი აღიარების შემდეგ ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ერთმანეთში გადაიხურება და ფინანსურ ანგარიშგებებში წარდება ნეტო თანხით, მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს შესაბამისი იურიდიული უფლება და სურვილი აღნიშნული თანხების ურთიერთგადახურვისთვის.

2.5 შემოსავლები

შემოსავალი არის კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში საქონლის გაყიდვისა და მომსახურების გაწევის შედეგად მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულება.

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ხდება კლიენტებთან გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. შემოსავლები რეალიზაციიდან წარდგენილია კორექტირებების და ფასდაკლებების გათვალისწინებით. შემოსავლების მიღება ძირითადად უნაღდო ანგარიშსწორებით. შეოსავლები წარმოდგენილია დამატებითი ღირებულების გადასახადის გამოკლებით. სხვა შემოსავლების აღიარება ხდება, როდესაც არსებობს რწმუნება, რომ კომპანია განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ შეფასება

2.6 საპროცენტო შემოსავალი და ხარჯი

საპროცენტო შემოსავალი და ხარჯი აისახება ყველა ფინანსურ ინსტრუმენტთან მიმართებაში დარიცხვის პრინციპის საფუძველზე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით დისკონტირდება მომავალში მისაღები სავარაუდო ფულადი სახსრები (ყველა მიღებული საკომისიოს, გარიგებების ხარჯებისა და სხვა ფასნამატებისა და დისკონტირების ჩათვლით) ფინანსური ინსტრუმენტების მოსალოდნელი მომსახურების ვადის განმავლობაში, ან ფინანსური აქტივისა თუ ფინანსური ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულების მოკლე პერიოდის განმავლობაში. საპროცენტო შემოსავალი და ხარჯი აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

2.7 სხვა შემოსავალი

გარდა, სხვა შემოსავლების აღიარება ხდება, როდესაც არსებობს რწმუნება, რომ კომპანია განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ შეფასება.

2.8 ხარჯები

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარ არის მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

2.9 საოპერაციო იჯარა

კომპანია როგორც მეიჯარე - საოპერაციო იჯარიდან შემოსავლის აღიარება ხდება შესაბამისი იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მისი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

კომპანია როგორც მოიჯარე - საოპერაციო იჯარის გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სქემა უფრო ზუსტად ასახავს საიჯარო აქტივიდან ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების სისტემატურობას. საოპერაციო იჯარიდან წარმომდგარი პირობითი საიჯარო გადასახადის აღიარება ხდება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გაიწია.

2.10 გადასახადები

მიმდინარე მოგების გადასახადი

მიმდინარე საგადასახადო დავალიანება ეყრდნობა წლის დასაბეგრ მოგებას, რომელიც იანგარიშება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. დასაბეგრი მოგება განსხვავდება მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში გაცხადებული მოგებისგან, იმ შემოსავლის ან ხარჯების მუხლების

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

გამო, რომლებიც დასაბეგრი ან გამოსაქვითია სხვა წლებში და აგრეთვე იმ მუხლების გამო, რომლებიც არ იბეგრება ან იქვითება. კომპანიის მიმდინარე საგადასახადო დავალიანება იანგარიშება საგადასახადო განაკვეთების გამოყენებით, რომლებიც ძალაშია ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის.

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ძალაში შევიდა მოგების გადასახადის ახალი მოდელი. მოგების გადასახადის ახალი მოდელის თანახმად მოგების გადასახადით დაბეგრის საგანს წარმოადგენს:

- დივიდენდების გაცემა;
- სხვაობა ხელშეკრულების თანხასა და რეალურ ღირებულებას შორის;
- ხარჯები, რომლებიც არ მიეკუთვნება ეკონომიკურ საქმიანობას;
- უსასყიდლოდ გადაცემები და საჩუქრები;
- ლიმიტს ზემოთ გაწეული წარმომადგენლობითი ხარჯები;

საქართველოს საგადასახადო სისტემაში ცვლილებების სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს, 2018 წლის 31 დეკემბერს და 1 იანვარს, საქართველოში რეგისტრირებული კონპანიებისთვის აქტივებს და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს დროებითი სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების წარმოქმნა.

გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა

გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება მავალდებულებელი მოვლენა. მავალდებულებელ მოვლენას წარმოადგენს ქმედება ან ფაქტი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განაპირობებს გადასახადის გადახდას. წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლიდანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

2.11 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შემენის ფასსა და უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად. შემდგომი დანახარჯები ჩაირთვება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება, როგორც დამოუკიდებელი აქტივი, მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აღნიშნული ტიპის დანახარჯისაგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სახის სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მიმდინარე ტიპის რემონტებთან, აღიარდება როგორც ხარჯი მისი გაწევის პერიოდში.

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება ისტორიულ ღირებულებას, დაგროვილ ცვეთასა და გაუფასურების ზარალს შორის სხვაობის თანხით გარდა მიწისა და შენობა-ნაგებობის ჯგუფისა. მიწისა და შენობა-ნაგებობის ჯგუფი წარმოდგენილია გადაფასებული ღირებულებით. ცვეთა ერიცხება აღნიშნულ აქტივთა ჯგუფს, მთლიანად მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

კომპანია იყენებს ცვეთის წრფივი დარიცხვის მეთოდს ძირითადი საშუალებების ყველა ჯგუფისათვის. კომპანიის საკუთრებაში არსებულ მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

სასარგებლო მომსახურების პერიოდი და ცვეთის მეთოდი მიმოიხილება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ღირებულების ცვლილების ეფექტის გათვალისწინებით, პერსპექტიულ საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალებების თითოეულ კომპონენტს გააჩნია განსხვავებული ექსპლუატაციის პირობები, მაშინ ამდაგვარ აქტივთა კომპონენტები აღირიცხება ინდივიდუალურად.

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

ძირითადი საშუალებების ჯგუფების ცვეთის ნორმები წარმოადგენილია შემდეგნაირად:

ჯგუფი	ცვეთის წლები
ნაგებობები	7
მანქანა-დანადგარები	6-7
ოფისის აღჭურვილობა	2-6
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	2-5
სატრანსპორტო საშუალებები	5-10
მიწა	არ ერიცხება ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აღნიშნული თანხა უნდა აღირიცხოს სხვა აქტივის საბალანსო ღირებულებაში.

ძირითადი საშუალების ობიექტის აღიარება წყდება მისი გასხვისებისას ან მაშინ, როდესაც მისი შემდგომი გამოყენებიდან მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი. მოგება ან ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული წმინდა ანაზღაურების სხვაობით და ჩაირთვება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

2.12 მატერიალური და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება, გარდა გუდვილისა

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საწარმო მიმოიხილავს მატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულებას რათა განსაზღვროს, არსებობს თუ არა მინიშნება აქტივის გაუფასურების შესახებ. ასეთის არსებობის შემთხვევაში, კომპანია ახორციელებს აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულების შეფასებას. თუ შეუძლებელია ცალკეული აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების შეფასება, კომპანია განსაზღვრავს იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულებას, რომელსაც განეკუთვნება მოცემული აქტივი. აქტივის ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული წარმოადგენს აქტივების უმცირეს ჯგუფს, რომელიც მოიცავს მოცემულ აქტივს და წარმოქმნის ფულად სახსრებს უწყვეტი გამოყენების შედეგად, რომელთა მიღება, უმეტესწილად, დამოკიდებული არ არის სხვა აქტივებიდან ან აქტივთა ჯგუფიდან ფულადი სახსრების მიღებაზე.

აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი ღირებულება წარმოადგენს გასვლის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდეს თანხას. აქტივის გამოყენების ღირებულება არის აქტივიდან ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულიდან მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ღირებულება.

აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება უნდა შემცირდეს მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე იმ შემთხვევაში, თუ მოცემული აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი ღირებულება ნაკლებია მის საბალანსო ღირებულებაზე. შემცირების თანხა წარმოადგენს გაუფასურების ზარალს და დაუყოვნებლივ აღიარდება ხარჯის სახით მოგება-ზარალის ან სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანია განსაზღვრავს არსებობს თუ არა რაიმე ნიშანი, რომლის მიხედვით წინა წლებში აღიარებული აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) გაუფასურების ზარალი შესაძლოა აღარ არსებობდეს ან შემცირებული იყოს. მისი არსებობის შემთხვევაში, კომპანია აფასებს მოცემული აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალის კომპენსირების შემთხვევაში იზრდება აქტივის (ფულადის სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება, მაგრამ არაუმეტეს იმ საბალანსო ღირებულებისა, რომელიც მიღებული იქნებოდა წინა წლებში გაუფასურების ზარალის აღიარება რომ არ მომხდარიყო.

2.13 მარაგები

კომპანიის მარაგების შეფასება ხდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. მარაგების თვითღირებულება მოიცავს მათ შემენასა და გადამუშავებასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, აგრეთვე იმ დანახარჯებს რომელიც გაწეულია მის მოცემულ ადგილამდე ტრანსპორტირებისა და სათანადო მდგომარეობაში მოყვანისათვის. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებითი გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

კომპანიის მარაგების ძირითადი ნაწილი მოიცავს სასტუმროს მშენებლობისთვის განკუთვნილ სარემონტო მასალებს და სასტუმროს აღჭურვილობას. კომპანიის ბალანსზე არსებული ყველა სახის მარაგის ჩამოწერა ხორციელდება საშუალო შეწონილი ღირებულების ჩამოწერის მეთოდით.

2.14 საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება წესდებით. კომპანიის წესდების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ დამფუძნებლების გადაწყვეტილების საფუძველზე. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შევსებულია დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით.

2.15 ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

2.16 ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში მოსალოდნელია - აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. ჯგუფში ანარიცხი აღიარდება, როდესაც კომპანიას აქვს მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული), რომელიც წარმოიქმნება წარსული მოვლენის შედეგად და სავარაუდოა, რომ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლა, რომლის თანხის საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია.

3. ძირითადი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს კომპანიის ფუნქციონირებას განსაზღვრული მომავლის პირობებში. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან.

ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია:

ა) ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები ძირითადი საშუალებების ცვეთა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა დამოკიდებულია მენეჯმენტის შეფასებებზე, თუ რა პერიოდის განმავლობაში მოელის იგი აქტივის გამოყენებიდან შემოსავლების მიღებას. სასარგებლო მომსახურების ვადები პერიოდულად უნდა გადაიხედოს. შეფასების ცვლილებამ შესაძლოა არსებითი ცვლილება გამოიწვიოს ცალკეულ პერიოდებში საბალანსო ღირებულებასა და სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ასახულ თანხებში.

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

4. შემოსავლები რეალიზაციიდან

კომპანიის შემოსავალი 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2019	2018
შემოსავალი სასტუმროს აპარტამენტების რეალიზაციიდან	4,060,202	12,226,415
გაცივებული საქონლის უკან დაბრუნება	-	(182,283)
სხვა საოპერაციო შემოსავლები	383	1,895
სულ:	4,060,586	12,046,027

5. თვითღირებულების ხარჯები

თვითღირებულების ხარჯები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2019	2018
ძირითადი და დამხმარე მასალების დანახარჯი	1,139,413	260,951
პირდაპირი ხელფასი	1,186,390	1,116,320
მომსახურების ხარჯი	87,170	188,565
დაცვის ხარჯი	47,920	20,464
თვითღირებულების სხვა ხარჯები	301,301	89,225
სულ:	2,762,194	1,675,525

6. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2019	2018
არაპირდაპირი ხელფასი	650,982	377,033
მიწოდების ხარჯი	-	1,308,463
მცირე ფასიანი ინვენტარის ხარჯი	5,756	7,283
მივლინების ხარჯი	19,851	23,715
კომპიუტერის ხარჯი	2,227	1,308
ცვეთა და ამორტიზაცია	141,311	67,243
რეკლამის ხარჯი	184,072	-
წარმომადგენლობითი ხარჯი	23,636	63,246
იჯარის ხარჯი	62,795	45,864
კომუნიკაციის ხარჯი	4,050	4,329
კომუნალური ხარჯი	1,327	1,042
სხვა საგადასახადო ხარჯი	78,922	18,062
აუდიტორული და სხვა საკონსულტაციო მომსახურების ხარჯი	60,717	9,500
ბანკის საკომისიო	46,703	13,504
სხვა საერთო ხარჯი	115,580	15,213
სულ:	1,397,928	1,955,805

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს
(ლარში)

7. ფინანსური შემოსავალი/ხარჯები

ფინანსური შემოსავალი/ხარჯები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფინანსური ხარჯი	2,019	2,018
საპროცენტო ხარჯი	(329,983)	(52,104)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული ზარალი	(1,190,146)	-
სხვა ჯარიმები და საურავები	(749,874)	-
სულ ფინანსური ხარჯი:	(2,270,003)	(52,104)
ფინანსური შემოსავალი		
საპროცენტო შემოსავალი	4,358	-
საკურსო სხვაობიდან მიღებული მოგება	811,270	216,797
სხვა ფინანსური შემოსავალი	85,610	-
სულ ფინანსური შემოსავალი:	901,238	216,797
სულ ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯი) ნეტო	(1,368,765)	164,693

8. მოგების გადასახადი

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ძალაში შევიდა მოგების გადასახადის ახალი მოდელი. ამ საგადასახადო მოდელის მიზანია გაამარტივოს გადასახადის ადმინისტრირება და ხელი შეუწყოს ბიზნესის განვითარებასა და ეკონომიკურ ზრდას. 2019 და 2018 წლებში აღიარებული მოგების გადასახადის ხარჯი წარმოქმნილია ზემოაღნიშნული მოდელის საფუძველზე გაცემული დივიდენდის დაბეგვრით. საგადასახადო სისტემის სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, საანგარიშგებო პერიოდისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს, 2018 წლის 31 დეკემბერს და 1 იანვარს, საქართველოში რეგისტრირებული კონპანიებისთვის აქტივებს და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს დროებითი სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების აღიარება.

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

9. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები 2019 წლის 31 დეკემბრის, 2018 წლის 31 დეკემბრის და 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ისტორიული ღირებულება	მიწა	ნაგებობები	მანქანა-დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ:
ბალანსი 2018 წლის 01 იანვარი	1,252,956	10,025	-	5,441	8,703	-	1,277,125
შემოსვლა	-	12,221	442,998	17,140	44,545	516,946	1,033,850
გასვლა	-	-	-	-	-	-	-
ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბერი	1,252,956	22,246	442,998	22,581	53,248	516,946	2,310,975
შემოსვლა	-	-	143,228	28,108	40,723	-	212,058
გასვლა	-	-	(156,413)	-	-	(313,160)	(469,573)
ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბერი	1,252,956	22,246	429,813	50,689	93,971	203,786	2,053,460
დაგროვილი ცვეთა							
ბალანსი 2018 წლის 01 იანვარი	-	-	-	(271)	(465)	-	(736)
წლის განმავლობაში დარიცხული ცვეთა	-	(1,723)	(32,119)	(2,455)	(8,625)	(21,891)	(66,813)
გასული ძირითადი საშუალების ცვეთა	-	-	-	-	-	-	-
ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბერი	-	(1,723)	(32,119)	(2,726)	(9,090)	(21,891)	(67,549)
წლის განმავლობაში დარიცხული ცვეთა	-	(3,178)	(54,866)	(6,884)	(18,978)	(55,775)	(139,681)
გასული ძირითადი საშუალების ცვეთა	-	-	9,310	-	-	34,312	43,623
ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბერი	-	(4,901)	(77,674)	(9,610)	(28,068)	(43,354)	(163,607)
წმინდა საბალანსო ღირებულება							
ბალანსი 2018 წლის 01 იანვარი	1,252,956	10,025	-	5,170	8,238	-	1,276,389
ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბერი	1,252,956	20,523	410,879	19,855	44,158	495,055	2,243,426
ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბერი	1,252,956	17,345	352,138	41,079	65,903	160,432	1,889,853

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

10. არამატერიალური აქტივები

კომპანიის არამატერიალური აქტივები მოიცავს საბუღალტრო პროგრამა ორისის ლიცენზიას, რომლის ისტორიული ღირებულება ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია 3012 ლარით, ხოლო დაგროვილი ცვეთა 538 და 968 ლარის შესაბამისად. არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 430 ლარს თითოეულ წლისათვის.

11. მარაგები

მარაგები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2019	31.12.2018
სამშენებლო მასალები	555,161	586,488
სასტუმროს მოწყობილობა	2,496,810	60,935
სხვა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	28,885	14,478
სულ:	3,080,856	661,901

12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2019	31.12.2018
ფინანსური მოთხოვნები		
სავაჭრო მოთხოვნები	2,792,223	4,669,595
სხვა მოთხოვნები	102,077	-
სულ ფინანსური მოთხოვნები	2,894,300	4,669,595
-		
არაფინანსური მოთხოვნები		
გაცემული ავანსები	7,068,303	1,415,362
სულ არაფინანსური მოთხოვნები	7,068,303	1,415,362
სულ მოთხოვნები	9,962,603	6,084,957

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულება შეესაბამება მათ რეალურ ღირებულებას. დამატებითი ინფორმაცია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შესახებ იხილეთ მე-16 შენიშვნაში.

13. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2019	31.12.2018
ფულადი სახსრები საბანკო ანგარიშზე უცხოურ ვალუტაში	11,473	222,090
ფულადი სახსრები საბანკო ანგარიშზე ეროვნულ ვალუტაში	323	62,693
ნაღდი ფული	-	181,948
სულ:	11,796	466,731

ფული და ფულის ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება შეესაბამება მათ რეალურ ღირებულებას. დამატებითი ინფორმაცია ფული და ფულის ეკვივალენტების შესახებ იხილეთ მე-16 შენიშვნაში.

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

14. საგადასახადო აქტივი

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესული ცვლილების მიხედვით, 2016 წლის 1 იანვრიდან, გადასახადების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშიდან გადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიას საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილი აქვს ნეტო საფუძველზე 62 409 და 75 625 როგორც საგადასახადო აქტივები, შესაბამისად.

15. გაცემული სესხები

გაცემული სესხები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	31.12.2019	31.12.2018
ფიზიკური პირი	GEL	87,545	-
სულ:		87,545	-

გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	31.12.2019	31.12.2018
შპს ჯორჯიან ფარმი	GEL	38,424	38,424
სულ:		38,424	38,424

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფინანსური ვალდებულებები	31.12.2019	31.12.2018
სავაჭრო ვალდებულებები	862,533	460,521
გადასახდელი ხელფასები	123,414	14,093
მიღებული ავანსები	1,177,887	587,728
სულ ვალდებულებები	2,163,834	1,062,342

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება შეესაბამება მათ რეალურ ღირებულებას. დამატებითი ინფორმაცია სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების შესახებ იხილეთ მე-16 შენიშვნაში.

17. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	31.12.2019	31.12.2018
აქსუ თრეიდი	დოლარი	132,677	70,358
საქართველოს სალიზინგო კომპანია	დოლარი	71,881	319,257
სულ:		204,558	389,615

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბრის
(ლარში)

<u>მიღებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი</u>			
მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	31.12.2019	31.12.2018
სს საქართველოს ბანკი	ევრო	7,598,844	-
აქსუ თრეიდი	დოლარი	1,909,796	1,782,530
საქართველოს სალიზინგო კომპანია	დოლარი	-	113,983
სულ:		9,508,640	1,896,513

18. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

კომპანიის ოპერაციებისთვის დამახასიათებელი ძირითადი რისკებია:

- საკრედიტო რისკი
- საპროცენტი რისკი
- სავალუტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი

კომპანია საოპერაციო საქმიანობის ნაწილში დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილი რისკების წინაშე. ეს განმარტებითი შენიშვნა აღწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკებსა და პროცედურებს რისკების მართვისათვის და რისკების შეფასების მეთოდებს. ამ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია სპეციალური დანიშნულების ფინანსურ ინფორმაციაში.

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2019	31.12.2018
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,894,300	4,669,595
ფული და ფულის ექვივალენტები	11,796	466,731
სულ ფინანსური აქტივები:	2,906,097	5,136,326

ფინანსური ვალდებულებები		
მიღებული სესხები	9,641,318	2,286,128
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,113,907	1,062,342
სულ ფინანსური ვალდებულებები	11,755,225	3,348,470

ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

რეალური ღირებულება არის საფასური, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდება ვალდებულების გადასაცემად ორგანიზებულ ოპერაციაში საბაზრო მონაწილეებს შორის შეფასების დღეს, ან ასეთის არ არსებობის შემთხვევაში იმ ბაზრის მიხედვით რომელზეც აქვს წვდომა კომპანიას და ყველაზე ხელსაყრელია მოცემული თარიღისათვის. როცა შესაძლებელია, ინსტრუმენტის რეალურ ღირებულებას კომპანია განსაზღვრავს მოცემული ინსტრუმენტის მოქმედ ბაზარზე კოტირებული ფასით. ბაზარი მოქმედად ითვლება, თუ აქტივებისა და ვალდებულებების ოპერაციები მიმდინარეობს საკმარისი

სიხშირითა და მოცულობით, რათა უზრუნველყოს ინფორმაცია ფასების თაობაზე მუდმივ რეჟიმში.

თუ მოქმედ ბაზარზე არ არსებობს კოტირებული ფასი, კომპანია რეალურ ღირებულებას განსაზღვრავს შეფასების მეთოდების გამოყენებით. შერჩეული შეფასების მეთოდი მაქსიმალურად იყენებს დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს, მინიმალურად ეყრდნობა არასაბაზრო მონაცემებს და ითვალისწინებს ყველა იმ ფაქტორს, რომლებსაც ბაზრის მონაწილეები ფასის დადგენისას მიიღებდნენ მხედველობაში. თავდაპირველი აღიარებისას ამა თუ იმ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულება არის გარიგების ფასი, ანუ გადახდილი ან მიღებული საკომპენსაციო თანხის რეალური ღირებულება.

18. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

თუ კომპანია გადაწყვეტს, რომ რეალური ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას განსხვავდება გარიგების ფასისგან და რეალური ღირებულება არ დასტურდება იდენტური აქტივის ან ვალდებულების მოქმედ ბაზარზე არსებული კოტირებული ფასით, ასევე, ეს ღირებულება არ ეფუძნება შეფასებას ისეთი

მეთოდის საფუძველზე, რომლის ცვლადებიც მოიცავენ მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მონაცემებს, ასეთ შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად შეფასდება რეალური ღირებულებით, რომელიც დაკორექტირდება სხვაობით ამ ღირებულებასა და გარიგების ღირებულებას შორის. ნებისმიერი სხვაობა ამ ღირებულებასა და შეფასების მეთოდით მიღებულ თავდაპირველ ღირებულებას შორის მოგვიანებით სათანადო წესით აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, ინსტრუმენტის სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში, მაგრამ არაუგვიანეს იმ დროისა, როცა შეფასება მთლიანად ეყრდნობა დაკვირვებადი ბაზრის მონაცემებს ან როდესაც გარიგება დაიხურება.

კომპანია ადგენს რეალურ ღირებულებას შემდეგი იერარქიის გამოყენებით, რომელიც ასახავს შეფასების გაკეთებისას გამოყენებული მონაცემების მნიშვნელობას:

დონე 1: კოტირებული საბაზრო ფასი (კორექტირების გარეშე) მოქმედ ბაზარზე ანალოგიური ფინანსური ინსტრუმენტისთვის;

დონე 2: მონაცემები გარდა იმისა, რაც შედის პირველ დონეში და რომლებიც თვალსაჩინოა როგორც პირდაპირ (ფასები), ასევე ირიბად (ფასებისაგან წარმოებული). ეს კატეგორია მოიცავს ინსტრუმენტებს, რომლებიც ფასდება შემდეგი მონაცემების გამოყენებით: მოქმედ ბაზარზე კოტირებული საბაზრო ფასები მსგავსი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის; კოტირებული ფასები მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც ნაკლებად აქტიურად მიიჩნევა; ან შეფასების სხვა მეთოდები, რომლის ფარგლებშიც ყველა მნიშვნელოვანი მონაცემი არის პირდაპირ ან ირიბად თვალსაჩინო, საბაზრო მონაცემებიდან გამომდინარე;

დონე 3: არათვალსაჩინო მონაცემები. აღნიშნული კატეგორია მოიცავს ყველა ინსტრუმენტს, რომლის ფარგლებში შეფასების მეთოდიცა მოიცავს მონაცემებს, რომლებიც არ ეყრდნობიან თვალსაჩინო მონაცემებს და არათვალსაჩინო მონაცემები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენენ ინსტრუმენტის შეფასებაზე. აღნიშნული კატეგორია მოიცავს ინსტრუმენტებს, რომელთა შეფასება ხდება მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის კოტირებული ფასების საფუძველზე, რომლის ფარგლებში მნიშვნელოვანი არათვალსაჩინო კორექტირებები ან დაშვებებია საჭირო, რათა აისახოს სხვაობები ინსტრუმენტებს შორის.

რეალური ღირებულების შეფასება, რომელიც გამოყენებულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის - გაცემული და მიღებული სესხები, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მოხდა მე-2 და მე-3 იერარქიის საფუძველზე. აღნიშნული იერარქიებისთვის მოხდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით. რეალური ღირებულების შეფასება არაკოტირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის მოხდა მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, რომელიც დადისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთით, რომელიც დამახასიათებელია მსგავსი საკრედიტო რისკის და დაფარვის ვადის მქონე ახალი ფინანსური ინსტრუმენტისთვის. ბანკებისგან მიღებული სესხები დადისკონტირებულია კომპანიის საკუთარი საპროცენტო განაკვეთით, რომლითაც მიღებული აქვს ისინი. ფული და ფულის ეკვივალენტების რეალური ღირებულება შეფასებულია პირველი დონის მიხედვით. 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის არ მომხდარა ცვლილება მე-2 და მე-3 დონის შეფასების იერარქიისთვის გამოყენებულ შეფასების მეთოდოლოგიაში.

კაპიტალის მართვა

კომპანია თავის კაპიტალთან დაკავშირებულ რისკს მართავს იმისათვის, რომ უზრუნველყოს ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენა და ამავედროულად დაინტერესებული მხარეების უკუგების მაქსიმიზაცია, მოზიდული და საკუთარი კაპიტალის ოპტიმალური ბალანსის დაცვის გზით. კომპანიის მენეჯმენტი რეგულარულად მიმოიხილავს კაპიტალის სტრუქტურას.

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

კომპანიის მენეჯმენტს გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისთვის, ამასთანავე, პასუხისმგებლობის შენარჩუნებასთან ერთად, მიზნებისა და პროცესების ეფექტურად დანერგვისთვის მას დელეგირებული აქვს პროცესების შემუშავებისა და ოპერირების უფლება კომპანიის ფინანსური მხარისთვის. კომპანიის მენეჯმენტი ღებულობს ყოველთვიურ ანგარიშგებას კომპანიის ფინანსური მხარისგან, მიმოიხილავს თავიანთი დასახული მიზნებისა და პოლიტიკის შესრულებისათვის განხორციელებული პროცესების ეფექტურობას.

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

18. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

კომპანიის მენეჯმენტის მთავარი მიზანი არის დაიცვას კომპანია რისკის მიუღებელი დონისაგან და საშუალება მისცეს მას მიაღწიოს საქმიანობის მიზანს. აღნიშნულ პოლიტიკასთან დაკავშირებული დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ:

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი განისაზღვრება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას გააჩნია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარკვეული ოპერაციები. კომპანია არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის.

უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	ლარი	ევრო	დოლარი	31.12.2019
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	323	-	11,473	11,796
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	102,077	-	2,792,223	2,792,223
სულ ფინანსური აქტივები	102,401	-	2,803,696	2,906,097
ფინანსური ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,963,479	150,428	-	2,113,907
მიღებული სესხები	-	7,598,844	1,909,796	9,508,640
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,963,479	7,749,272	1,909,796	11,622,547
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(1,861,078)	(7,749,272)	893,900	

უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	ლარი	ევრო	დოლარი	31.12.2018
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	244,641	-	222,090	466,731
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	4,669,595	4,669,595
სულ ფინანსური აქტივები	244,641	-	4,891,685	5,136,326
ფინანსური ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,017,357	-	44,985	1,062,342
მიღებული სესხები	-	-	2,286,128	2,286,128
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,017,357	-	2,331,113	3,348,470
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(772,716)	-	2,560,572	

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 25%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 25% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება კომპანიის მენეჯმენტის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას კომპანიის მენეჯმენტის მიერ. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატულ დაუფარავ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით.

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების ეფექტი შემდეგია:

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

18. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

31.12.2019	ლარი/დოლარი 25%	ლარი/დოლარი -25%	ლარი/ევრო 25%	ლარი/ევრო -25%
მოგება/ზარალი	223,475	(223,475)	(1,937,318)	1,937,318

2018 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების ეფექტი შემდეგია:

31.12.2018	ლარი/დოლარი 25%	ლარი/დოლარი -25%	ლარი/ევრო 25%	ლარი/ევრო -25%
მოგება/ზარალი	640,143	(640,143)	-	-

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. კომპანია არ დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც კომპანიას გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული ან გაცემული სესხები.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების დაუფარავობის შემთხვევაში. კომპანიის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. კომპანიის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან და ფული და ფულის ეკვივალენტებიდან (გარდა ნაღდი ფულისა).

კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. კომპანია საკრედიტო რისკის მართვის პოლიტიკის ფარგლებში ახორციელებს ფინანსური აქტივების საკრედიტო ხარისხის ანალიზს.

კომპანია ახორციელებს ფინანსური აქტივების დარეზერვებას ბასს 39-ის - „ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება“ მოთხოვნების შესაბამისად. კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკის მიხედვით საკრედიტო რისკის მართვის მიზნებისთვის ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია ხდება შემდეგი კატეგორიების მიხედვით:

- „ვადადაუმდგარი და გაუფასურების გარეშე“
- „ვადადამდგარი, მაგრამ გაუფასურების გარეშე“ და
- „ინდივიდუალურად გაუფასურებული“

პირველი კატეგორია მოიცავს აქტივებს, რომელიც არ არის ვადაგადაცილებული და არ ექვემდებარება გაუფასურებას.

მეორე კატეგორიაში ერთიანდება აქტივები, რომელიც არის ვადაგადაცილებული, თუმცა ობიექტური მტკიცებულება მათ გაუფასურებასთან დაკავშირებით არ გამოვლენილა. ასევე, ამ კატეგორიაში კლასიფიცირდება აქტივები, რომელიც ვადაგადაცილებულია, თუმცა მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება და უზრუნველყოფა სრულად ფარავს აქტივის ღირებულებას.

მესამე კატეგორია მოიცავს აქტივებს, რომელთა გაუფასურებაზე შემოწმება ახორციელდება ინდივიდუალურ საფუძველზე და იქმნება შესაბამისი რეზერვი. კომპანია საკრედიტო რისკების შეფასებას ახორციელებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

18. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს სესხების გასტუმრება და სხვა ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის მენეჯმენტი ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელიც წარმოადგენს აქტივებისა და ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილს.

კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით, და განსაზღვრავს კომპანიის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მენეჯმენტის პროცესია.

ლიკვიდურობის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	ერთ წლამდე	1-5 წლამდე	31.12.2019 სულ:
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,163,834	-	2,163,834
მიღებული სესხები	204,558	9,508,640	9,713,198
სულ ფინანსური ვალდებულებები	2,368,392	9,508,640	11,877,032

ლიკვიდურობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	ერთ წლამდე	1-5 წლამდე	სულ:
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,062,342	-	1,062,342
მიღებული სესხები	389,615	1,896,513	2,286,128
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1,451,957	1,896,513	3,348,470

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“ ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, როგორც წარმოდგენილია ბასს 24-ში „ინფორმაცია დაკავშირებულ მხარეებზე“, წარმოადგენს:

(ა) მხარეებს, რომლებიც პირდაპირ ან არაპირდაპირ ერთი ან რამდენიმე შუამავლით აკონტროლებენ, კონტროლდებიან ან არიან ერთობლივი კონტროლის ქვეშ კომპანიასთან (მათ შორის, დამფუძნებელ კომპანიასა და ფილიალებთან), ფლობენ წილს კომპანიაში, რაც მნიშვნელოვანი გავლენის მიზეზია და ფლობენ საერთო კონტროლს კომპანიაზე;

(ბ) კომპანიის ან მისი მშობელი საწარმოს ძირითად მმართველ პერსონალს;

(გ) (ა) ან (ბ) პუნქტში ჩამოთვლილთა ოჯახის წევრებს; (დ) მხარეებს, რომლებიც წარმოადგენენ (გ) ან (ბ) პუნქტში ჩამოთვლილი პირების მიერ კონტროლირებად ან ერთობლივად კონტროლირებად საწარმოებს, ან ამ პირებს მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ მათზე, ან ასეთ საწარმოში ხმის მიცემის უფლება პირდაპირ ან არაპირდაპირ ამ პირების ხელშია.

დაკავშირებულ მხარეებთან ყოველი შესაძლო ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ამ ურთიერთობის არსს და არა უბრალოდ იურიდიულ ფორმას. კომპანიასა და მის დაკავშირებულ მხარეებს 2019 წლის საანგარიშგებო პერიოდში არ განუხორციელებიათ ისეთი ოპერაციები, რომლებიც საჭიროებენ დამატებით განმარტებებს.

20. პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო დავები - შპს „მან“-მა (ს/ნ 406268710) 28.07.2020 წელს აღძრა საარბიტრაჟო სარჩელი, სადაც იგი ითხოვს: 1) ხელშეკრულების პირობების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას, ჯამში - 6 330 410 ლარს. 2) პირგასამტეხლოსს ჯამში - 492 768 აშშ დოლარს და 71 514 ევროს სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებამდე. ასევე, ითხოვს ჯარის თანხის დაკისრებას (ობიექტისათვის სადაც განთავსებულია ინვენტარი) - 26 468 ლარი. დავის საგანი გამომდინარეობს შპს ბოსტონ დეველოპმენტსა და შპს მანს შორის გაფორმებული 04.04.2019 წლის მიწოდების ხელშეკრულებიდან, რომლის თანახმადაც შპს მანს უნდა მიეწოდებინა და დაემონტაჟებინა შპს ბოსტონ დეველოპმენტის სასტუმროსთვის შეთანხმებული ინვენტარი, ხოლო 14.05.2019 წლის დამატებითი შეთანხმება „მხარეთა შორის 2019 წლის 04 აპრილის გაფორმებულ ხელშეკრულების“ თანახმად ჩვენს კომპანიას უნდა გადაეხადა ჯამში - 1 889 787 აშშ დოლარი და 274 426 ევრო დღგ-ს გარეშე. ანაზღაურება უნდა განხორციელებულიყო ბარტერით, შესაბამისი კვადრატულობის მქონე სასტუმროს ნომრით, რომლის კვადრატულის ღირებულება წინასწარ განსაზღვრეს მხარეებმა და შეადგენს 1 კვ.მ- 2 850 აშშ დოლარს.

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ დღეის მდგომარეობით შეუძლებელია სასამართლოს გადაწყვეტილების განსაზღვრა. ამ ეტაპამდე არ მოხდება არანაირი მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად არანაირი ანარიცხი არ არის შექმნილი სასამართლო დავებთან დაკავშირებით.

გადასახადები - საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და ცვლილებები. გარდა ამისა, მენეჯმენტის საგადასახადო ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისაგან, კომპანიის ოპერაციები შეიძლება გასაჩივრდეს საგადასახადო ორგანოების მიერ და კომპანიას დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, საურავები, პროცენტები. კომპანიას მიაჩნია რომ ყველა გადასახადი გადახდილი აქვს და შესაბამისად, არანაირი ანარიცხი არ წარადგინა სპეციალური დანიშნულების ფინანსურ ინფორმაციაში. საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ კომპანიის ოპერაციები 3 წლის განმავლობაში.

საოპერაციო გარემო - საქართველოს ბაზარზე პოზიციონირება წარმოშობს დამატებით ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს უფრო განვითარებულ ბაზართან შედარებით. კანონები და რეგულაციები, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები ზეგავლენას ახდენენ საქართველოში ბიზნესის სწრაფ განვითარებაზე. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ კურსზე ზემოქმედებას ახდენს მთავრობის მიერ მიღებული ფისკალური და მონეტარული პოლიტიკა, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოსთან ერთად.

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

21. საწარმოს უწყვეტობის განხილვა

მენეჯმენტი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს განიხილავს საწარმოს უწყვეტობასთან დაკავშირებულ საკითხებს, რათა დარწმუნდეს, რომ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა საწარმოს უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე სამართლიანია. მსოფლიო პანდემიის გამო, არსებობს ზოგადი განუსაზღვრელობა COVID 19-ის მომავალი გავრცელების შესახებ, განსაკუთრებით ინდუსტრიიდან გამომდინარე, რომელშიც კომპანია საქმიანობს. მენეჯმენტი თვლის, რომ მიუხედავად ტურისტული ბიზნესის შემოსავლების მკვეთრი შემცირებისა, არ დგას რისკის ქვეშ კომპანიის ფუნქციონირება მოქმედი საწარმოს პრინციპით.

კომპანიის მენეჯმენტი აცხადებს, რომ სიმძლევების მიუხედავად, საოპერაციო დონეებზე მკვეთრი ცვლილებების გარეშე განაგრძობენ საოპერაციო მოქმედებებს მომავალში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე.

22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2020 წლის დასაწყისში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ COVID-19 კორონავირუსის გავრცელება პანდემიად გამოაცხადა. COVID-19-მა გლობალურად გამოიწვია ბიზნესის საქმიანობაში მკვეთრი შეფერხება და ეკონომიკური მომავლის გაურკვევლობის მნიშვნელოვანი ზრდა. ვალუტის კურსის მკვეთრი უარყოფითი ცვლილება საქმიანობის დაგეგმვას და მომავლის პროგნოზირებას ართულებს, მაგრამ კომპანიის მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ შეძლებს ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული უარყოფითი შედეგების დაძლევის.

საქართველოს მთავრობამ, 2020 წლის მარტის თვეში, მიიღო გადაწყვეტილება თითქმის ყველა ბიზნეს საქმიანობის შეჩერების შესახებ, გარკვეული გამონაკლისების გარდა. სწორედ გამონაკლისის წარმოადგენა კომპანიის საქმიანობა, რომელიც არ შეჩერებულა არც ერთი დღით.

ასევე, საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებულ იქნა მრავალი მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილება კომპანიების მხარდასაჭერად, რომლებმაც განსაკუთრებული ზიანი მიიღეს მსოფლიო პანდემიის გამო. მათ შორის არის მნიშვნელოვანი საგადასახადო შეღავათები, რომლებიც დაწესდა დასაქმების სტიმულირების და სამუშაო ადგილების შენარჩუნების მიზნით და მოქმედებს 2020 წლის მაისიდან ოქტომბრის ჩათვლით პერიოდში. კომპანია იყენებს კანონით განსაზღვრულ ყველა შეღავათს საქმიანობის წარმატებულად განსახორციელებლად.

23. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

ფინანსური ანგარიშგება გამოშვებულია და დამოწმებულია მენეჯმენტის მიერ 2020 წლის 9 ნოემბერს.

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტ“

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 1 იანვარი - 2019 წლის 31 დეკემბერი

თბილისი 2020

შინაარსი

1. კომპანიის ისტორია და საქმიანობის მიმოხილვა.....	33
2. განვითარების გეგმები და მიზნები.....	37
3. კომპანიის საქმიანობის შიდა პოლიტიკა.....	37
4. საქმიანობის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები	38
5. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ.....	39
6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები.....	39

კომპანიის ისტორია და საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „ბოსტონ დეველოპმენტი“ დაარსდა 2017 წლის 11 აპრილს. კომპანია ახორციელებს სასტუმრო „Tbilisi Waterfall“-ის მშენებლობას, რომელიც გახლავთ 17 სართულიანი 5 ვარსკვლავიანი სასტუმრო. მრავალფუნქციური დანიშნულების სასტუმრო/სასტუმრო აპარტამენტის მშენებლობა მიმდინარეობს 5236 კვ/მ ფართობზე. მისამართი ქ. თბილისი, ვ.გორგასალი ჩიხი 2, N4 საკადასტრო კოდი 01.18.09.005.021. აღნიშნული მშენებლობის ნებართვა მიღებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურიდან 2017 წ. 17 დეკემბრის ბრძ. N 3758042.

2018 წლის 26 იანვრის N5217522 ბრძანებით მოგვენიჭა ტურისტული საწარმოს სტატუსი. ტურისტული საწარმოს სტატუსის შესაბამისად, ჩვენ ვახორციელებთ სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების რეალიზაციას. ამ ეტაპზე დასრულებულია შენობის შავი კარკასი. მიმდინარეობს გარე ფასადის მოპირკეთება და შიდა სარემონტო სამუშაოები.

დასრულებული პროექტის ფოტო



ფოტო დღევანდელი მდგომარეობით.

მიმდინარე ეტაპზე, კომპანიის საოპერაციო შემოსავლს წარმოადგენს სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი და აღნიშნული სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების შემძენები 100% შემთხვევებში არიან არარეზიდენტი ფიზიკური პირები, რომლებიც მათთვის ინდივიდუალურად გაწერილი გრაფიკის მიხედვით ფარავენ უძრავი ქონების ღირებულებას.

ჩვენი კომპანია აშენებს სასტუმროს, რომლის ოპერირებაც უნდა უზრუნველყოს ტურისტული საწარმოს სტატუსიის მოთხოვნების შესაბამისად. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე კომპანიის საქმიანობის სფერო იქნება, როგორც რეალიზებული, ასევე მის საკუთრებაში არსებული სასტუმროს ნომრებისა და სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების ოპერირების უზრუნველყოფა.

შპს „ბოტონ დეველოპმენტ“

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, შპს „ბოტონ დეველოპმენტს“ აქვს ტურისტული საწარმოს სტატუსი. აღნიშნული სტატუსის ფარგლებში სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების რეალიზაცია გათავისუფლებულია დამატებული ღირებულების გადასახადისგან ჩათვლის უფლებით და შესაბამისად, ჩვენ ამ უფლებას ვიყენებთ, სტატუსის მინიჭების თარიღიდან.

Tbilisi Waterfall იქნება გარემონტებული, აღჭურვილი ავეჯით და ინვენტარით, ტექნიკით და ყველა საჭირო ნივთით. მოწყობილი იქნება ინფრასტრუქტურა საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცეებით, რომელიც შეესაბამება მაღალი კლასის სასტუმრო მოთხოვნებს.

ცხრილი N1

სასტუმროს შენობის ფართობი ფუნქციური დანიშნულების ფართობი-კვ/მ მიხედვით	
აუზის ფართობი	43
დამხმარე ფართობი	1235
კიბის უჯრედი და სადარბაზოს ფართობი	2175
კომერციული ფართობი	846
საზაფხულო ფართობი	1033
საოფისე ფართობი	215
სასტუმროს ნომრის ფართობი	3529
საცხოვრებელი ტიპის სასტუმროს აპარტამენტები	3862
მთლიანი ფართობი	12938

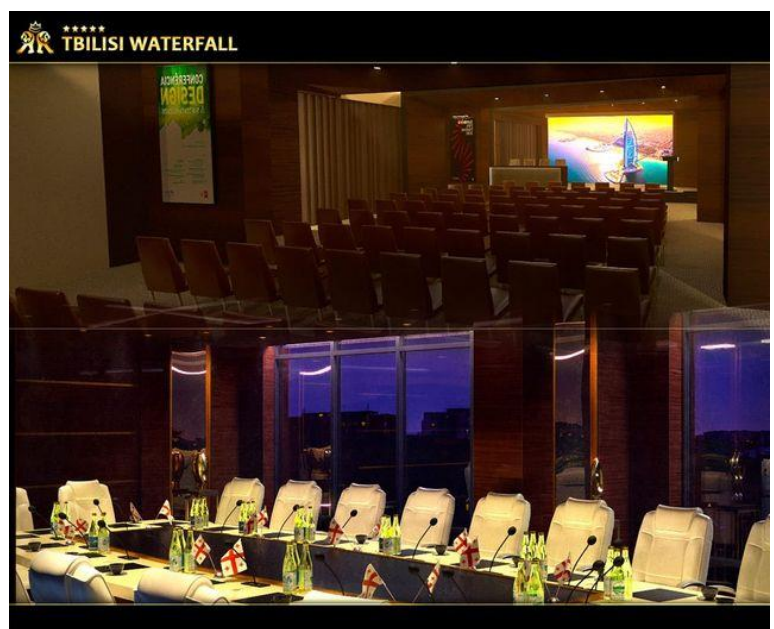
წარმოგიდგენთ რამოდენიმე ფოტოს სასტუმროს ინტერიერიდან და ექსტერიერიდან

ფოტო N1





ფოტო N3



შპს „ბოტონ დეველოპმენტ“

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

სასტუმრო **Tbilisi Waterfall**-ის მე-15 სართულზე განთავსდება რესტორანი, ღია ბარი და აუზი ჩანჩქერით და დაკიდული ბადით, რომელსაც ანალოგი არ აქვს საქართველოს მამულებით და რომელიც აუცილებლად გახდება თბილისის არქიტექტურული ღირსშესანიშნაობების თვალსაჩინო ნაწილი.

ფოტო N4



ფოტო N5



განვითარების გეგმები და მიზნები

ჩვენ მკაფიოდ გვაქვს განსაზღვრული კომპანიის მიზნები და დიდი ენთუზიაზმით ვცდილობთ მათ განხორციელებას.

ჩვენი კომპანია ხელმძღვანელობს ჩამოყალიბებული ფუნდამენტური პრინციპებით, რომელიც განსაზღვრავს ჩვენს მიდგომას სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვან ასპექტებზე, როგორიცაა უსაფრთხოება, ჯანმრთელობა და გარემო. ისინი ასევე განსაზღვრავენ, როგორ ვთანამშრომლობთ მნიშვნელოვან პარტნიორებთან, მათ შორის თანამშრომლებსა და კლიენტებთან:

- ✓ კლიენტების, თანამშრომლებისა და მთლიანად საზოგადოების წინაშე ვალდებულებების შესრულება;
- ✓ ბიზნესის ყველა ასპექტის პროფესიონალურ დონეზე შესრულება;
- ✓ სწრაფვა ხარისხის მუდმივი გაუმჯობესებისკენ;
- ✓ გადაწყვეტილებების მიღების ეთიკურობა.
- ✓ მივალწივთ ნულოვან ზიანს ჩვენს საქმიანობაში რაც გულისხმობს შემდეგს: 0 დაღუპული, მოსახლეობის დაცვა ზიანისგან, ზრუნვა ჩვენი თანამშრომლების უსაფრთხოებაზე და ჯანმრთელობაზე.

ჩვენი სტრატეგიული მიზანია უზრუნველყოთ ოპტიმალური შესრულება (მწარმოებლურობა) უსაფრთხოდ და მიზანმიმართულად.

სასტუმროს ოპერირების დაწყების შემდეგ შევძლებთ დავასაქმოთ 200-ზე მეტი პირი. ასევე, სასტუმროს ნომრების რაოდენობის და მისი კლასის გათვალისწინებით წლიური შემოსავლის ოდენობა ჩვენი გეგმის მიხედვით მინიმუმ 10 მილიონ ლარს მიაღწევს.

ჩვენი კომპანიის საქმიანობა სრულიად ფინანსდება უცხოური ინვესტიციებით და მომავალშიც, როდესაც დაიწყება სასტუმროს ოპერირება გვაქვს გეგმა და ასევე მოლოდინი, რომ ჩვენი სასტუმროს ვიზიტორების 90% იქნებიან არარეზიდენტი პირები. რაც თავის მხრივ ნიშნავს იმას, რომ მომავალშიც განვაგრძობთ ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებაში წვლილის შეტანას.

კომპანიის შიდა პოლიტიკა

კორპორატიული მართვის სტანდარტების საჭირო დონეზე გამოყენებას უზრუნველყოფს კომპანიის მართვის ორგანოები შემდეგი მოქმედებებით: სტრატეგიული დაგეგმვის პროცესის ორგანიზება და განხორციელება; ეფექტური სტრუქტურის შექმნა; ფინანსური დაგეგმვის პროცესის განხორციელება; ეფექტური შიდა კონტროლის, განმარტებებისა და ანგარიშგების სისტემის შექმნა; რისკების მართვის სისტემების შექმნა;

ინტერესთა კონფლიქტის თავიდან აცილებისა და დარეგულირების მიზნით შესაბამის შემთხვევებში კომპანიის მართვის ორგანოების მიერ განსახორციელებელი ღონისძიებების მომზადება, ასევე თითოეულ კონფლიქტთან დაკავშირებით დაინტერესებული მხარეებისთვის მკაფიო და დასაბუთებული პოზიციის დროულად მიწოდება; კომპანიის ყველაზე უპირატესი ინტერესებიდან გამომდინარე მოქმედება.

ჩვენი მთავარი ფასეულობები განსაზღვრავს ჩვენს ქცევას ყოველდღიურად. ეს ფასეულობებია: პატივისცემა, ერთობლიობა, პროფესიონალიზმი, ნდობა.

შპს „ბოტონ დეველოპმენტ“

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

დაქირავებულებთან დაკავშირებული საკითხები

ორგანიზაციაში 2019 წლის განმავლობაში საშუალოდ 47, ხოლო 2018 წლის განმავლობაში დასაქმებული იყო 60-მდე ადამიანი, რომელთა ქცევა, შრომა, მომხმარებელთან და ერთმანეთთან ურთიერთობა რეგულირდება ორგანიზაციის შინაგანაწესით. კომპანია იცავს საქართველოს შრომის კოდექსს;

ჩვენ ვთვლით, რომ ჩვენი კომპანიის ყველაზე მთავარი რესურსია ადამიანური კაპიტალი. ამიტომ ჩვენ ვახდენთ მუდმივ ინვესტირებას ჩვენს თანამშრომლებში, რითაც უზრუნველყოფთ კომპანიის განვითარებას. კომპანიის შინაგანაწესის მიღების მიზანია შრომის დისციპლინის გაძლიერება, პირობების და სტიმულის შექმნა შრომითი ფუნქციების უსაფრთხოდ და ეფექტურად შესრულებისათვის. მომუშავე პერსონალი ვალდებულია მკაცრად დაიცვას შპს „ბოტონ დეველოპმენტში“ დადგენილი შინაგანაწესი.

პერსონალის შერჩევა კომპანიაში მოქმედებს კადრების შერჩევის მკაცრი სისტემა, რომლის მიხედვითაც თანამშრომლების აყვანის პროცესი ეტაპებადაა დაყოფილი. ვაკანსიის გამოცხადების შემდეგ CV-ის საფუძველზე ხდება კანდიდატების შერჩევა გასაუბრებისთვის. გასაუბრების საფუძველზე კანდიდატი ინიშნება შესაბამის პოზიციაზე გამოსაცდელი ვადით. კანდიდატის დასაქმებისას იქმნება მისი პირადი საქმე, რომელიც ინახება ადმინისტრაციულ დეპარტამენტში. თანამშრომლის სამსახურში აყვანა ხდება შრომითი ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლითაც განსაზღვრულია დასაქმებულის თანამდებობა, შრომითი ფუნქცია, უფლება-მოვალეობები, სამუშაოდან გათავისუფლების წესი, შვებულება, შრომითი ანაზღაურების ოდენობა და ყველა სხვა პირობა, რომელიც მიიღწევა მხარეთა მოლაპარაკების საფუძველზე.

საქმიანობის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

მიმდინარე პერიოდში კომპანიის საოპერაციო შემოსავლს წარმოადგენს სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი. კომპანია შემოსავალს აღიარებს სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების რეალიზაციის ხელშეკრულებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით. 2019 წლის საანგარიშგებო პერიოდში მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 4,060,202 ლარი, ხოლო 2018 წელს 12,046,028 ლარი.

კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები (ლარში):

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
მთლიანი აქტივები	19,923,975	11,835,711	1,347,564
საკუთარი კაპიტალი	8,046,942	8,487,241	(97,942)
მთლიანი ვალდებულებები	11,877,032	3,348,470	1,445,506

კომპანიის საქმიანობის შედეგების ამსახველი ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები (ლარში):

	2019	2018
საოპერაციო შემოსავალი	4,060,586	12,046,028
საოპერაციო ხარჯები	(4,160,122)	(3,720,581)
საოპერაციო მოგება	(99,536)	8,325,447
წმინდა მოგება	(1,468,302)	8,490,140

კომპანია აფასებს საკუთარ შედეგებს შემდეგი ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლებით:

საოპერაციო მოგების მარჟა - 2019 წელი - (2.45%) - 2018 წელი - 69.11%

(საოპერაციო მოგება/საოპერაციო შემოსავალი)

წმინდა მოგების მარჟა - 2019 წელი - (36.16%) - 2018 წელი - 70.48%

(წმინდა მოგება/საოპერაციო შემოსავალი)

EBITDA – 2019 წელს - (24.6%) - 2018 წელს - 73.8%

(წმინდა მოგება + საპროცენტო ხარჯი + მოგების გადასახადის ხარჯი + ცვეთა)/საოპერაციო შემოსავალი

უკუგება კაპიტალზე (ROE) –2019 წელი (18.3%) - 2018 წელი 100%

(წმინდა მოგება/ კაპიტალი)

დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ

კლინიკის მენეჯმენტის შეფასებით ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილი თანხები არ საჭიროებს დამატებით განმარტებებს. აღნიშნული ინფორმაცია განმარტებულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნებში.

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

2020 წლის დასაწყისში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ COVID-19 კორონავირუსის გავრცელება პანდემიად გამოაცხადა. COVID-19-მა გლობალურად გამოიწვია ბიზნესის საქმიანობაში მკვეთრი შეფერხება და ეკონომიკური მომავლის გაურკვევლობის მნიშვნელოვანი ზრდა. აღნიშნული განსაკუთრებით შეეხო ტურიზმის ბიზნესს. საქართველოს მთავრობამ, 2020 წლის მარტის თვეში, მიიღო გადაწყვეტილება თითქმის ყველა ბიზნეს საქმიანობის შეჩერების შესახებ და საგანგებო მდგომარეობა გამოაცხადა, რამაც 2020 წლის პირველ ნახევარში საქართველოს ეკონომიკის 12%-ზე მეტით შემცირება გამოიწვია. ამასთან, მნიშვნელოვნად შემცირდა საერთაშორისო ვიზიტორები. ვალუტის კურსის მკვეთრი უარყოფითი ცვლილება საქმიანობის დაგეგმვას და მომავლის პროგნოზირებას კიდევ უფრო ართულებს.

საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებულ იქნა მრავალი მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილება: 1) კომპანიების მხარდასაჭერად, რომლებმაც განსაკუთრებული ზიანი მიიღეს მსოფლიო პანდემიის გამო. მათ შორის არის მნიშვნელოვანი საგადასახადო შეღავათები, რომლებიც დაწესდა დასაქმების სტიმულირების და სამუშაო ადგილების შენარჩუნების მიზნით და მოქმედებს 2020 წლის მაისიდან ოქტომბრის ჩათვლით პერიოდში. 2) მთავრობის ხელშეწყობით სასესხო ვალდებულებები გადავადებულ იქნა კომერციული ბანკების მიერ. 3) წამოწყებულ იქნა პიარ კამპანია შიდა ტურიზმის განსავითარებლად.

კომპანიის მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ დაძლევის პანდემიით გამოწვეულ სიძნელეებს და შეძლებს სასტუმროს მშენებლობის დასრულებას შემდგომი ოპერირების მიზნით.

ფინანსური რისკები

საოპერაციო რისკების გარდა, კომპანია საქმიანობის პროცესში დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილი რისკების წინაშე. კომპანიის ძირითად

ფინანსურ რისკებს წარმოადგენს საკრედიტო, ლიკვიდურობის, საპროცენტო განაკვეთებისა და სავალუტო რისკები.

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების დაუფარავობის შემთხვევაში. კომპანიის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. კომპანიის მოთხოვნების (დებიტორული დავალიანების) ძირითადი ნაწილი არარეზიდენტ კლიენტებზე მოდის.

კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. კომპანია საკრედიტო რისკის მართვის პოლიტიკის ფარგლებში ახორციელებს ფინანსური აქტივების საკრედიტო ხარისხის ანალიზს. ფინანსური მოთხოვნების საკრედიტო ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში (შენიშვნა 18).

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის მენეჯმენტი ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე. კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით, და განსაზღვრავს კომპანიის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს. ფინანსური ინსტრუმენტების ლიკვიდურობის ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში (შენიშვნა 18).

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო პირობების ცვლილების შედეგად. კომპანიის საბაზრო რისკი წარმოიშვება პროცენტის მატარებელი და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი შემოსავლების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების და ვალუტის კურსის ცვლილებებთან კავშირში. კომპანია არ დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგან მიმდინარე და შესადარის პერიოდში არ გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები. სავალუტო რისკი განისაზღვრება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანია არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის. ფინანსური ინსტრუმენტების სავალუტო ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში (შენიშვნა 18).

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2020 წლის 9 ნოემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

დავით ცირეკიძე